

Ideale Kapitalanlage: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Wiesbaden-Naurod



Obergasse 57a

65207 Wiesbaden

Vermietbare Fläche: 63,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.968,00 EUR

Scout-ID: 159525955
Objekt-Nr.: 1378



Ihr Ansprechpartner:

Claussen Immobilien

Frau Maja Claussen

E-Mail: info@claussen-immobilien.de

Mobil: +49 171 6262020

Web: <http://www.claussen-immobilien.de>

Objektart:	Eigentumswohnung
Wohnfläche ca.:	63,00 m ²
Etage(n):	1
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	127,00 kWh/(m ² *a)
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1995
Baujahr laut Energieausweis:	1995
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Anzahl der Parkflächen:	1
Fahrzeit zur nächsten BAB:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	20 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Ist): 10.085,00 EUR
Preis pro Parkfläche: 10.000,00 EUR

Ideale Kapitalanlage: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Wiesbaden-Naurod



Obergasse 57a

65207 Wiesbaden

Vermietbare Fläche:	63,00 m ²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR
Kaufpreis pro m ² :	3.968,00 EUR

Objektbeschreibung:

Beste Luft, viel Licht und ein unverbaubarer Blick ins Grüne: Diese charmante 2-Zimmer Wohnung befindet sich in absolut ruhiger Lage am Ortsrand von Wiesbaden-Naurod – umgeben von Natur und mit einem wunderbaren Panorama über Wiesen und die Dächer des Stadtteils.

Der sonnige Balkon wird in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnzimmer.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss: Über die zentrale Diele erreichen Sie zur linken das Gäste-WC sowie die separate Küche. Geradeaus öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der private Bereich liegt geschickt abgetrennt: Ein kleiner Flur führt zum Schlafzimmer (ebenfalls mit Balkonausgang) und zum Badezimmer mit Badewanne.

Praktisch ist der innenliegende Abstellraum – ein echtes Plus für Alltag und Ordnung. Ein ca. 8 m² großer Kellerraum mit Außenbelüftung steht ebenfalls zur Verfügung. In der Gemeinschaftswaschküche finden sich zwei eigene Stellplätze für Waschmaschine und Trockner. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem und witterungsgeschützt in der Duplex-Doppelgarage direkt neben dem Hauseingang.

Die Wohnung ist seit November 2021 gut vermietet an eine Einzelperson und erwirtschaftet eine Kaltmiete von € 10.085,- im Jahr (Indexmietvertrag).

Highlights auf einen Blick:

- Ruhige Lage am Ortsrand von Wiesbaden-Naurod – Natur direkt vor der Tür
- Großzügiger Balkon mit schönem Ausblick über Wiesen und Dächer
- Gut geschnittener Grundriss mit separatem Wohn- und Schlafbereich
- Fußbodenheizung, Bad mit Badewanne und separates Gäste-WC
- Renovierungen 2020–2024: Laminat (Masterfloor Eiche), Glasduschabtrennung, erneuerte Armaturen, neue Balkontürverglasung
- Balkonbelag geschliffen und geölt (2022)
- Ca. 8 m² großer, belüfteter Kellerraum
- Zwei Stellplätze für Waschmaschine und Trockner in der Waschküche
- Stellplatz in Duplex-Doppelgarage direkt am Haus
- Provisionsfrei für den Käufer

Wir erbitten Ihre Anfrage schriftlich mit Angabe einer Rückrufnummer.

Lage:

Wiesbaden-Naurod verbindet auf ideale Weise die Nähe zur Stadt mit naturnahem Wohnen. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse am Ortsrand – absolut ruhig, mit freiem Blick und der Natur direkt vor der Haustür.

Der Stadtteil bietet eine sehr gute Infrastruktur: Supermarkt, Bäckereien, Post, Banken, Ärzte, Apotheken, eine Tankstelle sowie eine Auswahl an Restaurants befinden sich vor Ort. Familien profitieren von einer Grund- und Realschule sowie der nahegelegenen International School Wiesbaden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mehrere Buslinien verbinden Naurod direkt mit der Wiesbadener Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Die Autobahn A3 ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt und sorgt für schnellen Anschluss an das gesamte Rhein-Main-Gebiet – inklusive Frankfurt und dem Flughafen, der in rund 20 Minuten erreichbar ist.

Sonstiges:

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die wir für verlässlich halten – weil sie uns aber von Dritten übermittelt wurden, können wir keine Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen.

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich – Irrtümer, Änderungen oder Zwischenverkauf müssen vorbehalten bleiben.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Vertrauen Sie auf unsere Kompetenz und Erfahrung!

Immobilien sind seit mehreren Generationen unsere Leidenschaft. Seriosität, Integrität und werteorientierte Unternehmensführung sind ein Anspruch, dem wir uns jeden Tag stellen.

Wir stehen für Tradition und Moderne. Durch die Kooperation mit Herrn Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bieten wir Ihnen das Beste aus 2 Generationen und eine hohe Qualifikation.

Herr Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bringt als Architekt und Immobilienmakler eine über das übliche Maß hinausgehende Expertise und Sachverstand mit, um Sie hervorragend beraten zu können.

Wir ermitteln den marktgerechten Kaufpreis für Ihre Immobilie und besprechen mit Ihnen die optimale Vermarktungsstrategie. Ihr Projekt wird bei uns betreut wie ein eigenes Projekt, versprochen.

Wir freuen uns auf ein Kennenlernen.

Claussen Immobilien – professionell . seriös . persönlich

Ideale Kapitalanlage: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Wiesbaden-Naurod

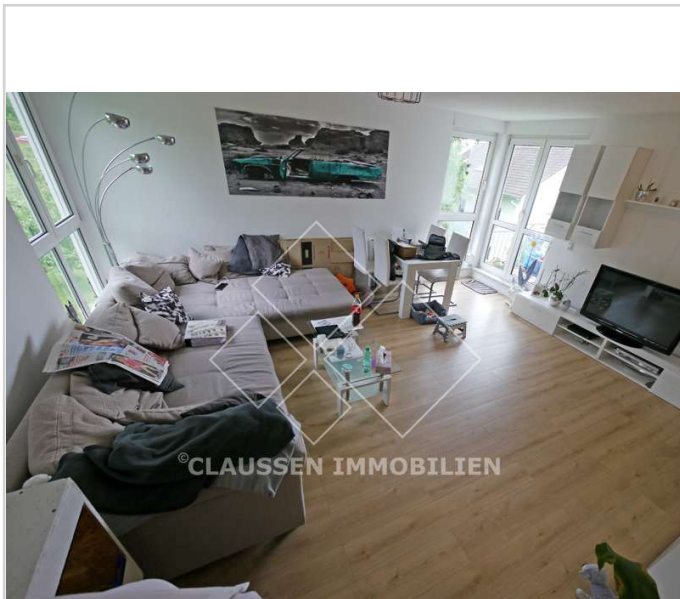


Obergasse 57a
65207 Wiesbaden

Vermietbare Fläche: 63,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.968,00 EUR



Balkon



Wohnzimmer



Ausblick



Diele

Ideale Kapitalanlage: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Wiesbaden-Naurod



Obergasse 57a
65207 Wiesbaden

Vermietbare Fläche: 63,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.968,00 EUR



Gäste-WC



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer

Ideale Kapitalanlage: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Wiesbaden-Naurod



Obergasse 57a
65207 Wiesbaden

Vermietbare Fläche: 63,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.968,00 EUR



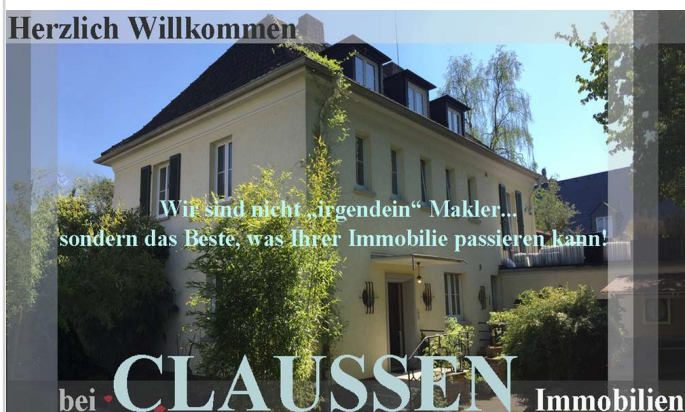
Marcus Claussen



Maja Claussen



Auszeichnung Bellevue 2025



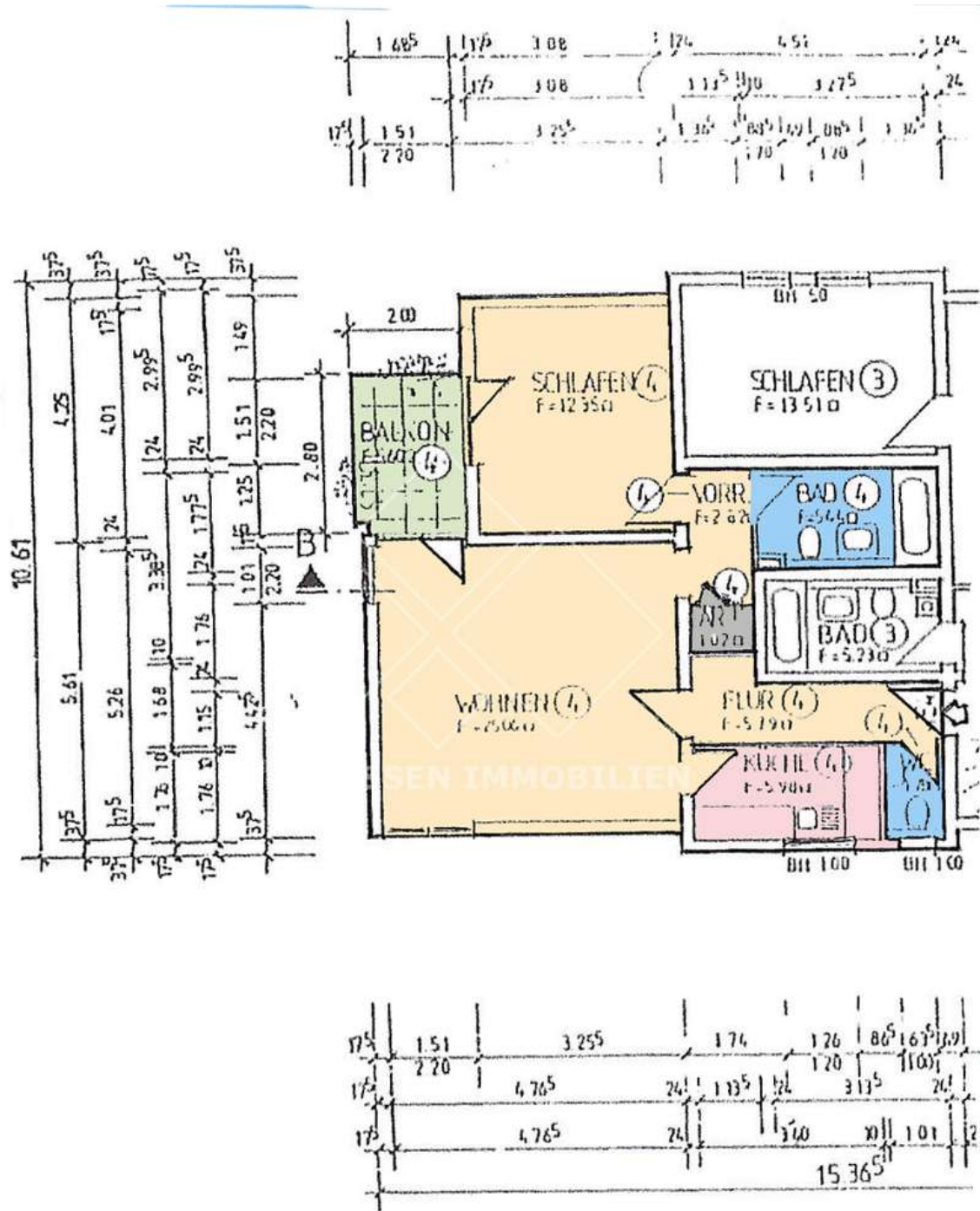
Claussen Immobilien

Ideale Kapitalanlage: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Wiesbaden-Naurod



Obergasse 57a
65207 Wiesbaden

Vermietbare Fläche: 63,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.968,00 EUR



Grundriss

Ideale Kapitalanlage: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in Wiesbaden-Naurod



Obergasse 57a
65207 Wiesbaden

Vermietbare Fläche: 63,00 m²
Kaufpreis: 250.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 3.968,00 EUR

